

# Bis dass das Haus euch scheidet

**Es klingt verheissungsvoll:** mit Freunden unter einem Dach wohnen. Die Aussicht auf gemeinsame Mittagstische, Grillabende und auf ein grosses Spielzimmer im Estrich lockt. Doch warum scheitern solche Projekte immer wieder? Und wie können sie gelingen?

**Text: Matthias von Wartburg; Illustration: illumueller**

**W**arum nicht mit der befreundeten Familie gemeinsam ein Haus kaufen? Was kann da schon schiefgehen? Die Antwort des Experten ist ernüchternd: «Alles.»

Der Architekt und Bauingenieur Beat Michael Wälty ist seit 20 Jahren als Berater und Mediator tätig. «Ein Haus zu bauen oder zu kaufen führt unweigerlich zu Konflikten. Wenn man das mit Freunden macht, wird es nicht einfacher.» Er hat diverse solcher Projekte scheitern sehen. Viele bereits in der Planung – oder schlimmer: in der Bauphase. Aus Unstimmigkeit wird Streit, und dieser eskaliert, bis Anwälte eingeschaltet werden. «Es geht oft um Neid, um Missgunst und um schlechte Kommunikation.»

Nach überstandener Bauphase enden die Schwierigkeiten keineswegs. Im Folgenden drei Geschichten von Menschen, die Erfahrungen mit dem gemeinschaftlichen Wohnen gemacht haben.

## Die Wohngemeinschaft

Die beiden Familien sind schon lange befreundet. Als sie die dreistöckige Liegenschaft kaufen, wird diese zum WG-Haus umgebaut. Aus drei Wohnungen wird eine. Türen kommen raus, aus den Küchen in den oberen Stockwerken werden Schlafzimmer, im Parterre entsteht eine Gemeinschaftsküche. «Wir waren komplett auf WG eingestellt. Dass es schiefgehen könnte, war nie ein Thema», sagt Rainer Blumenau. Er denkt gern an die Anfangszeit zurück: «Es war super. Klar, wir waren euphorisch, und es war auch viel Idealismus dabei.» Die Familien erwägen, neben dem Haus auch das Geld zu teilen. So weit kommt es nicht.

## Der grosse Umbau wirkt wertmindernd

Bald sind Euphorie und Idealismus verflogen. Erster Streitpunkt: die Erziehung. «Der Junge der anderen Familie hat etwa Eier aus einem Vogelnest geholt. Meine

Frau hat ihn gemassregelt.» Der Vater des Jungen fühlt sich übergangen. Heute sagt Blumenau: «Wahrscheinlich haben wir zu lange nicht geredet. Jeder hat wohlgedacht: «Manches nervt mich, aber dem Frieden zuliebe sage ich nichts.» Bis sich so viel Groll angestaut hat, dass die andere Familie ausziehen will.

Die Küche wird zum Problemherd. Joghurt, Chipspackung oder die Müeslimischung werden jetzt mit einem dicken Filzstift gekennzeichnet. An diese Zeit denkt Blumenau weniger gern zurück: «Wir haben nicht mehr miteinander

«Jeder hat gedacht: «Es nervt mich, aber dem Frieden zuliebe sage ich nichts.»»

**Rainer Blumenau**



gesprochen, wohnten aber immer noch zusammen in dem Haus, das auf maximale Gemeinschaft ausgerichtet war.»

Erst nach rund einem Jahr findet die andere Familie eine Wohnung. Aber: Beide Parteien haben das Haus zu gleichen Teilen gekauft und gemeinsam in den Umbau investiert. «Wir mussten ihnen die Hälfte abkaufen. Nur: Wie viel ist ein auf WG umgerüstetes Haus wert?» Es zeigt sich: Durch die radikalen Eingriffe hat es rund 20 Prozent eingebüsst. Denn drei Dreizimmerwohnungen verkaufen sich leichter als ein WG-Haus. Um den Kaufpreis zu definieren, braucht es ein letztes Entgegenkommen.

Heute lebt jeder sein Leben. Nicht nur die Familien gehen getrennte Wege: Auch beide Paare sind inzwischen nicht mehr zusammen.

*Das Wohnprojekt bestand während dreier Jahre.*

### Der Traum vom Bauernhaus

Zwei Familien mit je zwei Kindern kaufen ein Bauernhaus im Miteigentum und beziehen zwei kleine Wohnungen. Das Ziel: das Haus umbauen, um Raum für gemeinsame Wohnprojekte zu schaffen. Zum Beispiel um alleinerziehenden Müttern eine Unterkunft zu bieten. «Lärmtechnisch war es damals eine WG», sagt Martin Steiner\* von der unteren Wohnung. Vor dem Umbau werden Waschküche, Büro und Wohnzimmer geteilt. Erste Reibungen gibt es am gemeinsamen Mittagstisch: Die Kinder der einen Familie dürfen beim Essen knien, die anderen müssen nicht von allem etwas probieren. «Das war nicht immer einfach», sagt Franziska Steiner\*.

### Elf Personen teilen sich ein Badezimmer

Zu den nächsten Konflikten kommt es bei der Planung des Umbaus. «Es gab

tausend Dinge zu entscheiden, und wir waren vier verschiedene Personen mit verschiedenen Vorstellungen und verschiedenen Arten, Konflikte zu lösen», sagt Martin Steiner. «Das war eine Zerreissprobe.» In dieser Zeit kommt hinzu, dass die obere Familie wegen eines Todesfalls drei Kinder aufnimmt. In der Umbauphase teilen sich so elf Personen ein einziges Badezimmer. Die obere Familie darf es jeweils von der ganzen bis zur halben Stunde benutzen, die untere von der halben zur ganzen. →

«Wir waren vier Personen mit vier verschiedenen Arten, Konflikte zu lösen.»

Martin Steiner\*

\*Name geändert

## Damit aus Freunden keine Feinde werden

Vertrauen Sie nicht auf ewige Freundschaft – Abmachungen per Handschlag nützen wenig. Wer bleibt unter welchen Umständen im Haus? Wie bestimmt man den Übernahmepreis? Wenn von Anfang an klar ist, wie die Parteien zu einer verbindlichen Liegenschaftsschätzung kommen, ist schon ein notorischer Streitfaktor eliminiert.

**Damit die gemeinsame Nutzung der Liegenschaft möglichst reibungslos verläuft, sollten Sie ein Benutzungsreglement verfassen.** Darin steht, wer welche Teile des Gebäudes wie benutzen darf. Wie Entscheidungen über bauliche oder andere Massnahmen getroffen werden, sagt weitgehend schon das Gesetz (für Stockwerkeigentum und gewöhnliches Miteigentum Art. 647 ff. ZGB).

**Falls jede Partei eine eigene Wohnung bewohnt, drängt sich Stockwerkeigentum auf, eine Sonderform des Miteigentums.** Die geltenden Regeln (Art. 712a ff. ZGB) geben dem Zusammenleben eine noch etwas stärker regulierte Struktur. Zahlt eine Partei mehr, als ihrem Anteil entspricht (beim Kauf, bei späteren Investitionen oder bei den laufenden Kosten), sollte unbedingt ein schriftlicher Darlehensvertrag abgeschlossen werden!

**Einfacher kann es sein, wenn eine Partei die Liegenschaft allein kauft und die anderen zu ihren Mietern werden.** Das drängt sich auf, wenn ohnehin nur eine Partei über genügend Geld für den Kauf verfügt und die anderen diese quasi als «Boss» anerkennen. Denn dann ist ein für alle Mal klar, wer im Streitfall über Umbauten und Sanierungen entscheidet und wer bei einer Trennung im Haus bleibt.

**Übrigens:** Sie können im Vertrag auch eine Mediation und/oder ein Schiedsgerichtsverfahren vorsehen, um mühsamen und teuren Gerichtsprozessen vorzubeugen. **Patrick Strub**

Nach drei Jahren ist die WG-Zeit überstanden. Die Familien haben jetzt je eine eigene Wohnung. Die Kosten aufzuteilen wird komplizierter als erwartet. Sie haben das Haus gemeinsam gekauft und gemeinsam in den Umbau investiert, wohnen jetzt jedoch in einer teilrenovierten respektive in einer ganz neuen Wohnung. Im Verteilschlüssel der Kosten wollen sie den Wert der Wohnungen berücksichtigen. Martin Steiner sagt: «Jede Schätzung war komplett verschieden, und keine brachte uns einen Schritt weiter.» Die Parteien einigen sich selber auf eine Verteilung der Kosten.

Anfangs haben sich die Familien vorgestellt, dank dem Haus mehr gemeinsam zu machen. Davon ist nicht mehr viel zu spüren. Auch die neuen Wohnprojekte werden nicht realisiert. Aufgrund der neuen Familiensituationen habe man sich auseinandergelebt, sagt Martin Steiner: «Die Familien standen damals am selben Punkt im Leben, die Kinder sind gleich alt. Als unsere Freunde die drei Kinder aufnahmen, veränderten sich deren Fokus und Ziele.»

Da die Hauseingänge an verschiedenen Orten sind, gibt es auch kaum spontane Begegnungen mehr. Franziska Steiner sagt: «Wenn wir zusammen essen wollen, müssen wir das im Voraus planen wie mit allen anderen Freunden auch. Unsere Leben haben sich komplett anders entwickelt. So etwas kann man nicht planen, und das ist auch gut so.» *Das Wohnprojekt besteht seit 14 Jahren.*

### Das Zweifamilienhaus

«Wir haben damals nur ganz wenige Regeln aufgestellt», sagt Gerda Hauser. Erstens: Wer die Wohnung der anderen Familie im Zweifamilienhaus betritt, klopft an. Zweitens: Die Kinder dürfen im ganzen Garten spielen, nur die Terrassen sind Privatbereiche. Drittens: Der Durchgang im Keller wird nur bei sehr schlechtem Wetter benutzt.

In der anderen Wohnung lebt Gerda Hausers Bruder mit Familie. Er wollte das Haus mit einem Freund bauen. Als dieser abspringt, haben Gerda Hauser und ihr Mann David zwei Wochen, um zu entscheiden, ob sie einsteigen. «Wir haben es nie bereut und schauen gern auf die gemeinsamen Jahre zurück. Wir kannten uns gut und hatten zuvor schon das Auto geteilt», sagt David Hauser.

Doch es gibt auch Konflikte. Etwa bei der Erziehung: Wenn die einen Kinder länger draussen bleiben dürfen als die

anderen, werden die Eltern gegeneinander ausgespielt. Immer wieder braucht es Absprachen. Auch als Hausers Kinder Teenager werden und den Sandkasten in ihrem Garten durch eine Feuerstelle und einen Pingpongisch ersetzen wollen.

### Kompromissbereitschaft und Geduld

Der jüngste Sohn der anderen Familie, ein Nachzügler, spielt noch gern im Sandkasten. Für seine Eltern ist klar: Der Sandkasten bleibt. «Da brauchte es ein klärendes Gespräch», sagt David Hauser. Man findet einen Kompromiss: Der Nachzügler darf zwei Jahre lang weiter seine Sandburgen bauen. Erst danach kommen Feuerstelle und Pingpongisch.

«Wenn man versucht, einen Hauskauf unter Freunden zu regeln, geht es schief.»

**Beat Michael Wälty, Mediator**

Kommunikation ist für David Hauser matchentscheidend: «Es ist extrem wichtig, dass man redet. Manchmal haben wir sicher zu lange gewartet. Und man muss bereit für Kompromisse sein.»

Als die Kinder älter wurden, waren die Familien mit sich selber beschäftigt. Das ändere sich jetzt, sagt Gerda Hauser: «Jetzt, wo die Kinder ausgeflogen sind, merken wir wieder, wie schön es ist, dass da noch befreundete Nachbarn sind.» *Das Wohnprojekt besteht seit 22 Jahren.*

Mediator **Beat Michael Wälty** erkennt in den Beispielen viele seiner Kunden wieder. Er sagt, dass die meisten dieser Projekte scheitern, weil sie unprofessionell angegangen werden. «Man gibt nie mehr so viel Geld aus wie beim Hauskauf. Versucht man dieses Unterfangen unter Freunden zu regeln, geht es schief.»

Wälty rät dazu, sich als Geschäftspartner zu betrachten. Es sei zwingend, dass alle Küchentischsitzungen penibel protokolliert würden. Dabei sollen ein Kostendach und die Prioritäten jedes Paares festgelegt werden. Auch soll man definieren, was geschieht, wenn eine Partei aussteigt. «Das erscheint vielen Beteiligten erst unnatürlich und lästig. Aber den Bewohnern der Haus-WG mit der Gemeinschaftsküche zum Beispiel wäre so viel Ärger erspart geblieben.» ■